

1. Erläuterungsbericht

Im Zuge der beabsichtigten Baugebietsausweisung „Im Dolling II“ soll der Wohnbaulandbedarf für die Stadt Teublitz neu ermittelt und aufgestellt werden.

Für die weitere Entwicklung im Städtedreieck ist es wichtig, dass nicht nur in den beiden Städten Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld der Bedarf an Wohnbauland gedeckt wird, sondern auch in der Stadt Teublitz. Mit den erst kürzlich erschlossenen Baugebieten Schlosszelläcker und Steinbruchäcker II wurde versucht einen gewissen Bedarf an Wohnbauland zu decken. Jedoch ist die Nachfrage nach Wohnbauland nach wie vor da.

In den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten Steinbruchäcker II sind alle Parzellen verkauft, im Baugebiet Schlosszelläcker sind nur noch etwa 12 von 37 frei.

Durch die Berechnung soll den Bedarf für das weitere Baugebiet „Im Dolling II“ dargelegt werden.

Baulücken

Durch die Festlegung einer Bauverpflichtung innerhalb von drei bis fünf Jahren, soll neu entstehenden Baulücken entgegengewirkt werden.

Die Stadt Teublitz stellt auf Ihrer Internetseite eine Baulückenbörse zur Verfügung. Hier können sich interessierte Grundstückskäufer- und verkäufer melden um Bauplätze im Stadtgebiet zu erwerben bzw. zu veräußern. 31 Baulücken standen ursprünglich seit Oktober 2015 zur Verfügung, momentan stehen nur noch vier Baulücken zur Verfügung. (Flächengröße gesamt ca. 0,41 ha). Die verfügbaren Baulücken werden bei der Zusammenstellung in Abzug gebracht.

Die nicht zur Verfügung stehenden Baulücken dürfen nicht ganz außer Betracht gelassen werden. Die Baulücken stehen für eine Bebauung durch die Einwohner zur Verfügung und können jederzeit bebaut werden. Da sie jedoch momentan unbebaut sind und eine Bebauung derzeit nicht geplant ist, werden sie mit 10% vom Bedarf des Wohnbaulandes abgezogen.

Nachverdichtung

Abgabebereite Flächen für eine Nachverdichtung stehen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Durch die Ausweisung des Baugebietes in der „Ganghoferstraße“ kann ein Beitrag zur Nachverdichtung erzielt werden. Weitere freie Baulücken im innerstädtischen Bereich befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung.

Um den Bedarf gerecht zu werden und neues Wohnbauland auszuweisen zu können soll der Bedarf neu ermittelt werden bzw. nachgewiesen werden.

Für die Berechnung wurden folgende Datengrundlagen herangezogen:

Die Berechnungen basieren auf der, vom bayerischen Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten Berechnungsdatenbank „Flächenmanagement-Datenbank“ und sind mit folgenden Eingabeparametern durchgeführt worden:

- **Aktuelle Bevölkerungszahl:** Hier wurde die tatsächliche Einwohnerzahl mit Erstwohnsitz zum 05.02.2018 mit 7.428 Einwohnern angesetzt (Grundlage Einwohnermeldeamt)
- **Bevölkerungsprognose:** Es wird die tatsächliche Entwicklung der Stadt Teublitz auf Grundlage der Einwohnerentwicklung der vergangenen 4 Jahre betrachtet (Daten aus Einwohnermeldeamt).

Da der Demographiespiegel Bayern auf Seite 5 unter „Hinweis“ explizit darlegt, dass bei Vorlage exakterer, realistischer Daten diese zu verwenden sind, wurde die Ermittlung über die tatsächliche Entwicklung als alleinige, fortzuschreibende Variante gewählt. „Vor Ort sind die spezifischen Faktoren, die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.“ Dies ist durch die Vorlage der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung (Einwohnermeldeamt) der Fall. Seit 2014 steigt die tatsächliche Einwohnerzahl in Teublitz, laut Demographiespiegel sinken die Einwohnerzahlen. Die Werte des Demographiespiegels sind somit überholt und stellen nicht die aktuellen Werte der Stadt Teublitz dar.

Für die Einwohnerentwicklung wurde der Betrachtungszeitraum von vier Jahren gewählt. In diesem Zeitraum haben sich die Einwohnerzahlen wieder positiv entwickelt. Ein längerer

Betrachtungszeitraum würde nicht zweckmäßig sein. Das Ergebnis würde durch den länger gewählten Zeitraum nicht dem aktuellen Bedarf entsprechen.

- **Wohnungen:** Die unter dem Überpunkt „Wohnungen“ einzutragenden Werte wurden aus der GENESIS-Datenbank herangezogen. Diese Werte sind nicht frei wählbar sondern werden vom Landesamt vorgegeben.
- **Wohnbauflächen:** Die unter dem Überpunkt „Wohnbauflächen“ einzutragenden Werte wurden von der Stadt Teublitz aus den ALKIS-Daten herangezogen. Hinzuaddiert wurden die Wohnbauflächen der Baugebiete Schlosszelläcker, Distelzell, Steinbruchäcker II und der Ganghoferstraße. Diese Werte sind in den ALKIS-Daten noch nicht enthalten.
- **Auflockerungsfaktor:** Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt ist hier die Empfehlung von 0,32 %. Von diesem Werte darf nur nach Vorliegen explizit anders lautender Informationen abgewichen werden, was in Teublitz jedoch nicht der Fall ist. Siehe hierzu auch „Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank“
- **Prognosezeitraum:** Der Prognosezeitraum wurde mit 10 Jahren festgelegt.

Prognoseergebnis:

Das berechnete Prognoseergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

- **Ab-/Zunahme der Einwohner:** Dieser Wert ergibt sich auf Grundlage der aktuellen Einwohnerzahl, sowie der gewählten Bevölkerungsprognose.
- **Bedarf an Wohnungen:** Dieser ergibt sich zu einem aus den oben erwähnten Zuzügen, als auch aus dem Bedarf aus Auflockerung.
- **Wohnbaulandbedarf:** Endergebnis der Berechnung ist der zukünftige Wohnbaulandbedarf. Dieser setzt voraus, dass sich die jetzige Gebietsstruktur in Bezug auf Belegungsdichte und Bebauungsdichte an den aktuellen Werten aus der GENESIS-Datenbank/ALKIS-Daten orientiert.

Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs:

Durch Berücksichtigung aller oben beschriebene Parameter ergibt sich folgender Bedarf:

Wohnbaulandbedarf aktuell, Stichtag 05.03.2018 22,05 ha
(siehe Berechnung des Wohnbaulandbedarfs)

Folgende zur Verfügung stehende Flächen sind vom Wohnbaulandbedarf abzuziehen:

- Die Aufstellung der unbebauten abgabebereiten Grundstücke ergibt folgende Übersicht:
0,41 ha
- Flächen der unbebauten nicht abgabebereiten Grundstücke
10 % von 25,71 ha 2,57 ha
- Baugebiet „Im Dolling II“ 0,75 ha

Wohnbaulandbedarf aktuell, Stichtag 05.03.2018

Aktueller Wohnbaulandbedarf: 18,32 ha

Fazit: Für die weitere Ausweisung von Baugebieten stehen der Stadt Teublitz in den nächsten 10 Jahren 18,32 ha zur Verfügung. Der Wohnbaulandbedarf ist mit jeder Neuausweisung fortzuschreiben.

Aufgestellt: Burglengenfeld den 07.05.2018

.....
Fabian Biersack Dipl.-Ing (FH)